

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: A3 Arendus OÜ

registrikood: 10991428

tänava, maja number: Rotermanni tn 8

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10111

telefon: +372 6264200

e-posti address: info@usrealestate.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Varud	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Kasutusrent	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Osakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 11 Üldhalduskulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	15
Lisa 13 Muud ärikulud	15
Lisa 14 Intressikulud	15
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 16 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

Majanduskeskkond

Eesti majandus on 2014. aastal kasvanud eelkõige siseturu toel, kuid samal ajal on suurenenud ka Eesti kaupade ja teenuste turuosa partnerriikide kaubanduses. Majanduskasvu edasine kiirenemine jääb siiski tagasihoidlikuks. Eesti majandusaktiivsust piirab välisnõudluse visa taastumine. Eesti majanduse vastupanuvõime riskidele on paranenud tänu erasektori väiksemale laenukoormusele, probleemsete laenude vähenemisele ja suurenenud säästudele. Lisaks sellele on poole aasta taguse ajaga võrreldes vähenenud kinnisvara hinna kasvuga seotud riskid ning leevenenud tööjookulude ülemäärase kasvuga seotud ohud. Eesti majanduskasvu võivad ohustada Euroopa riikide majanduskasvu taastumise ebakindlus ja geopoliitilised pinged. Majanduskasvu ohud võivad puudutada teravalt üksikuid valdkondi, nagu tõestasid ka hiljutised kaubandussanktsioonid.

Kinnisvaratehingute koguarv kasvas varasema aastaga võrreldes 8% ja koguväärtus 15%. Võrreldes eelmise aastaga tehingute arvu ja tehingute koguväärtuse kasv aeglustus. Tehingute koguarvust moodustas Tallinn ja Harjumaa 38% ja tehingute koguväärtusest 65,7%. Tallinna büroopindade turul langes uute büroode vakantsus taas jõudsalt, jõudes aasta lõpuks taas 2013. aasta lõpu tasemele.

Ettevõtte majandustegevus

Ahtrima OÜ on alates 29. novembrist 2013 A3 Arendus OÜ osade ainuomanik. Alates 11. detsembrist 2013 on ettevõtte uueks ärinimeks A3 Arendus OÜ (end. Arco HCE OÜ). A3 Arendus OÜ omab ühte arendusobjekti Tallinnas, aadressil Ahtri tn 3. Antud kinnistule on 2006. aastal kehtestatud detailplaneering. 2014. aastal oli kinnistu antud rendile autoparklana. Ettevõtte müügikäive oli 2014. aastal 42 tuhat eurot ja 2014. aasta majandusaasta kahjumiks kujunes 562 tuhat eurot, mis tulenes peamiselt finantskuludest.

Peamised finantssuhtarvud:	2014	2013
Lühiajaliste varade katekordaja	0,01	0,44

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste varade katekordaja = käibevara/ lühiajalised kohustused

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületasid majandusaasta lõpus oluliselt käibevarasid, mistõttu esineb likviidsusrisk tulenevalt pangalaenu tähtajast. Ettevõtte jätkusuutlikkus sõltub pangapoolse finantseerimise jätkamisest. Ettevõtte juhatus kavatses alustada läbirääkimisi laenu tähtaegade pikendamiseks pangaga ning peab pikendamist tõenäoliseks. Kontserni emaettevõtte on kinnitanud vajadusel finantsilise toetamise võimalust tütarettevõtte kohustuste täitmiseks.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2015. aastal jätkab ettevõtte juhatus ettevalmistavaid tegevusi suuremahuliseks arendustegevuseks omataval kinnistul.

/allkirjastatud digitaalselt/
Martin Ühtegi
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	39 005	216 888	
Varud	96 053	29 628	2
Kokku käibevara	135 058	246 516	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	12 087 000	12 087 000	4
Kokku põhivara	12 087 000	12 087 000	
Kokku varad	12 222 058	12 333 516	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	11 936 345	510 000	6
Võlad ja ettemaksud	123 599	44 893	7
Kokku lühiajalised kohustused	12 059 944	554 893	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	12 689 525	6
Võlad ja ettemaksud	0	4 654	7
Kokku pikaajalised kohustused	0	12 694 179	
Kokku kohustused	12 059 944	13 249 072	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	19 817	19 816	8
Registreerimata osakapital	1	0	
Ülekurss	24 535 287	22 895 324	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-23 830 952	-23 224 934	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-562 295	-606 018	
Kokku omakapital	162 114	-915 556	
Kokku kohustused ja omakapital	12 222 058	12 333 516	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	41 752	23 008	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-47 511	-46 675	10
Brutokasum (-kahjum)	-5 759	-23 667	
Üldhalduskulud	-27 295	-18 591	11
Muud äriksulud	0	-1 912	13
Äriksulud (kahjum)	-33 054	-44 170	
Intressikulud	-529 243	-49 164	14
Muud finantstulud ja -kulud	2	-512 684	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-562 295	-606 018	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-562 295	-606 018	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-33 054	-44 170	
Varude muutus	-66 425	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	49 541	20	
Kokku rahavood äritegevusest	-49 938	-44 150	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-60 000	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-60 000	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	658 213	12 225 548	
Saadud laenude tagasimaksed	-510 000	-11 910 000	
Arvelduskrediidi saldo muutus	205 353	0	
Makstud intressid	-481 511	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-127 945	315 548	
Kokku rahavood	-177 883	211 398	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	216 888	5 490	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-177 883	211 398	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	39 005	216 888	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Registreerimata osakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	19 816	0	22 895 324	256	-23 224 934	-309 538
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	-606 018	-606 018
31.12.2013	19 816	0	22 895 324	256	-23 830 952	-915 556
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	-562 295	-562 295
Emiteeritud osakapital	1	1	1 639 963	0	0	1 639 965
31.12.2014	19 817	1	24 535 287	256	-24 393 247	162 114

Osakapitalis toimunud muutuste kohta vaata lisa 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

A3 Arendus OÜ 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning seda täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

A3 Arendus OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte kaotab omandiõiguse müüdü finantsvara üle.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse sularaha kassas ja arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanga ametlikud valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse ümber eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluuta tehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi finantstulude ja -kuludena.

Varud

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud kajastatakse bilansis kas soetusmaksumuses või netorealiseermismaksumuses olenevalt sellest, kumb on madalam. Netorealiseermismaksumus leitakse, arvates tavapärasest äritegevuses kasutatavast müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks.

Kinnisvaraarenduse eesmärgil tehtud kulutused kajastatakse bilansireal "Varud" sõltuvalt valmidusastmest kas lõpetamata toodanguna või valmistoodanguna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Olulisemate kinnisvarainvesteeringute hindamisel võetakse vajadusel hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglase väärtuse leidmiseks kasutatakse kas tulumeetodit või diskonteeritud rahavoogude meetodit. Tulumeetodi kasutamisel võrreldakse hinnatavat objekti selle lähiümbruses toimunud ostu-müügi tehingutega läbi tehingute m2 hinna. Diskonteeritud rahavoogude meetodi kasutamisel võetakse aluseks prognoositavad renditulud ja tegevuskulud tulevikus ning leitakse netorahavoo nüüdiseväärtus. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri.

Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekti on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber varuks või materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud. Finantsvara oste kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärset määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses. Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Tingimuslikud kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärset hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab Ettevõtte põhikirja kohaselt olema vähemalt 10% Ettevõtte osakapitalist. Sellest lähtudes eraldab Ettevõtte igal aastal kasumi jaotamisel vähemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldise tegemist jätkatakse seni, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumulatsioonidest kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondiemissiooni teel.

Tulud

Müügitulu koosneb aruandeperioodi jooksul osutatud teenuste ja lähetatud kaupade müügihinnast. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses.

Kinnisvara ehituslepingute puhul määratakse kõigepealt, kas tegemist on teenuse osutamisega või kauba müügiga. Kinnisvara ehitusleping vastab teenuse osutamise lepingule, kui leping on sõlmitud mingi konkreetse kinnisvaraobjekti ehitamiseks ning ehituse tellijal on õigus otsustada kinnisvaraobjekti peamiste struktuurielementide üle enne ehitustegevuse algust ja/või ehitustegevuse ajal (sõltumata sellest, kas ta kasutab seda õigust või mitte). Kui kinnisvara ehituslepingu puhul on tegemist teenuse osutamise lepinguga, siis kajastatakse tulu sellest lepingust lähtudes valmidusastme meetodist. Seevastu kinnisvara ehituslepingut, mille puhul tellijal on ainult piiratud õigus mõjutada kinnisvara kujundust (näiteks valida kujundust etteantud valikute hulgast, aga mitte teha olulisi konstruktsioonilisi muudatusi) käsitletakse kui kauba müügi lepingut. Sellisel juhul kajastatakse kinnisvara müük siis, kui kõik olulised kinnisvaraga seotud riskid ja hüved on kandunud üle müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjekti juures olulisi täiendavaid töid. Üldjuhul ühtib müügi kajastamise hetk omandiõiguse ülemineku hetkega.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellisel juhul kajastatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtteid tulumaksu jaotamata kasumilt. Igaaastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtteid tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Kehtiv maksumäär on 20/80 (2013: 21/79) väljamakstud netodividendist. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustuste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldi dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud A3 Arendus OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

* Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte või selle ematettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

* Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
 - (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoolle (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoolle (juhul kui kolmandaks osapoolleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
 - (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;
 - (d) teine ettevõtte on Ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;
 - (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte ematettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;
 - (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle.
- Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil – äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva, 31.detsembri 2014 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Varud

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Lõpetamata toodang	96 053	29 628
Kokku varud	96 053	29 628

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	400	0	347
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	400	0	347

Maksuvõlg summas 400 (2013 a. 347) eurot vt. Lisa 7.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	12 087 000
31.12.2014	12 087 000

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	41 752	23 008
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	47 511	46 675

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on kajastatud seisuga 31.12.2014. a. vastavalt juhtkonna hinnangule. Õiglase väärtuse leidmisel tugines juhtkond 2012. a. koostatud välisele eksperthinnangule. Täiendavalt kontrolliti väärtust tulevaste perioodide tulusid ja kulusid hinnates ning diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades.

Hindamisel kasutati järgmisi eeldusi:

- tulude kasvumäär 3%
- vakantsusmäär 5-15%
- diskontomäär 9,5%
- tootlusmäär 7,5%

Ettevõtte plaan oli kasutada kinnisvarainvesteeringu hindamiseks eksperti, kuid kuna tegemist suure ja mahuka projektiga ja puuduvad usaldusväärsed võrdlustehinguid, siis ei olnud võimalik turuväärtust usaldusväärsest hinnata ja hinnangut ei antud. Juhtkond leidis, et vara ümber hinnata ei ole vajadust.

Pikaajalise pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõttele kuuluvale kinnistutele asukohaga Tallinnas Ahtri 3, Paadi 1a, 1/3 mõttelisele osale Paadi 3a, Laeva T5 kogusummas 15 199 679 eurot (vt. Lisa 6).

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu summas 42 tuhat (2013 a. 23 tuhat) eurot vt. Lisa 5 ja 9.

Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud summas 48 tuhat (2013 a. 47 tuhat) eurot vt. Lisa 10.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2014	2013	Lisa nr

Kasutusrenditulu	41 752	23 008	4:9
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	12 087 000	12 087 000	4
Kokku	12 087 000	12 087 000	

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajaline pangalaen	11 400 000	11 400 000			6 kuu EURIBOR+3,75%	EUR	01.12.2015	
Lühiajaline laen emaettevõttelt	330 992	330 992			5%	EUR	01.12.2015	16
Arvelduskrediit	205 353	205 353			5%	EUR	31.12.2015	16
Lühiajalised laenud kokku	11 936 345	11 936 345						
Laenukohustused kokku	11 936 345	11 936 345						
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pikaajalise pangalaenu lühiajaline osa	510 000	510 000			6 kuu EURIBOR+3,75%	EUR	31.12.2014	
Lühiajalised laenud kokku	510 000	510 000						
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline pangalaen	11 400 000	0	11 400 000		6 kuu EURIBOR+3,75%	EUR	01.12.2015	
Pikaajaline laen emaettevõttelt	1 289 525	0	1 289 525		5%	EUR	01.12.2015	16
Pikaajalised laenud kokku	12 689 525	0	12 689 525					
Laenukohustused kokku	13 199 525	510 000	12 689 525					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2014	31.12.2013
Muud varad	12 087 000	12 087 000
Kokku	12 087 000	12 087 000

Pikaajalise pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõttele kuuluvale kinnistutele asukohaga Tallinnas Ahtri 3, Paadi 1a, 1/3 mõttelisele osale Paadi 3a, Laeva T5 kogusummas 15 199 679 eurot (vt. Lisa 4).

Panga kasuks on seatud ka pant kinnistu Laeva T1, Tallinn laenusajaile kuuluvale isiklikule kasutusõigusele pandisummas 100 000 eurot.

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus summas 12 087 tuhat eurot (2013 a. 12 087 tuhat) eurot vt. Lisa 4.

Laen emaeettevõttelt on 2014. aastal oluliselt vähenenud, kuna emaeettevõtte otsustas laenu arvelt teostada sissemakse ettevõtte omakapitali (Vt. Lisa 8).

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületasid majandusaasta lõpus oluliselt käibevarasid, mistõttu esineb likviidsusrisk tulenevalt pangalaenu tähtajast. Ettevõtte jätkusuutlikkus sõltub pangapoolse finantseerimise jätkamisest. Ettevõtte juhatus kavatseb alustada läbirääkimisi laenu tähtaegade pikendamiseks pangaga ning peab pikendamist tõenäoliseks. Kontserni emaeettevõtte on kinnitanud vajadusel finantsilise toetamise võimalust tütarettevõtte kohustuste täitmiseks.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	49 524	49 524	0	0	
Maksuvõlad	400	400	0	0	3
Muud võlad	73 675	73 675	0	0	
Intressivõlad	73 675	73 675	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	123 599	123 599	0	0	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	35	35	0	0	
Maksuvõlad	347	347	0	0	3
Muud võlad	49 165	44 511	4 654	0	
Intressivõlad	49 165	44 511	4 654	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	49 547	44 893	4 654	0	

Intressivõlad summas 74 tuhat (2013 a. 49 tuhat) eurot koosnevad arvestatud intressidest emaeettevõttelt saadud laenult summas 33 tuhat (2013 a. 5 tuhat) eurot (vt. Lisa 16), arvestatud intressidest pangalaenult summas 39 tuhat (2013 a. 44 tuhat) eurot ja kontsernikontolt arvestatud intressivõlgadest summas 2 tuhat (2013 a. 0) eurot (vt. Lisa 16).

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	19 817	19 816
Osade arv (tk)	1	1

Alates 29. novembrist 2013 on Ahtrimaa OÜ A3 Arendus OÜ osade ainuomanik.

Aruandeaastal suurendas emaeettevõtte Ahtrimaa OÜ (endine U.S. Real Estate Management OÜ) A3 Arendus OÜ osakapitali.

Osakapitali suurendati ülekursiga nii, et sissemakse suurus osakapitali oli 1 eurot ja ülekurs 1 039 964 eurot. Tasumine toimus mitterahalise sissemaksega nõuete tasaarvestuse teel.

Kuna detsember 2014 oli ettevõtte omakapital negatiivne, tegi ettevõtte juhatus ettepaneku omakapitali taastamiseks seaduses nõutud tasemeni rahalise või mitterahalise sissemaksega. 30.12.2014 otsustas A3 Arendus ainuosanik suurendada ettevõtte osakapitali mitterahalise sissemaksega nii, et sissemakse osakapitali oli 1 eurot ja ülekurs 599 999 eurot, mille tulemusel vastab omakapital äriseadustiku nõuetele. Sissemakse registreeriti Äriregistris 08.01.2015.

Vt. ka infot ainuosanikult saadud laenude kohta lisas 6.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	41 752	23 008	4; 5
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	41 752	23 008	
Kokku müügitulu	41 752	23 008	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Rent (EMTAK 68201)	41 752	23 008	
Kokku müügitulu	41 752	23 008	

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-47 511	-46 675	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-47 511	-46 675	4

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Juhtimisteenus seotud osapooltelt	23 832	1 100	16
Õigusabikulud	170	17 015	16
Muud tegevuskulud	3 293	476	
Kokku üldhalduskulud	27 295	18 591	

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Koosseisulisi töötajaid A3 Arenduse OÜ-s 2013. ja 2014. aastal ei olnud, vajalikud kinnisvara haldamisega seotud tegevused ostab ettevõtte sisse teenusena teistelt ettevõtetelt.

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	1 723
Muud ärikulud	0	189
Kokku muud ärikulud	0	1 912

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressikulu laenudelt	-529 243	-49 164
Kokku intressikulud	-529 243	-49 164

Intressikulu 529 tuhat (2013 a. 49 tuhat) eurot on arvestatud intressid emaettevõttelt saadud laenult 52 tuhat (2013 a. 5 tuhat) eurot (vt. Lisa 16); pangalaenult 475 tuhat (2013 a. 44 tuhat) eurot ja kontsernikontolt 2 tuhat (2013 a. 0) eurot (vt. Lisa 16).

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Muud finantskulud	0	-512 684	
Intressitulud	2	0	16
Kokku muud finantstulud ja -kulud	2	-512 684	

Muud finantskulud summas 2013 a. 513 tuhat eurot moodustavad tasutud viivised laenukohustuselt ning lepingutasu laenulepingu muutmise eest.

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaeettevõtja nimetus	Ahtrimaa OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaeettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaeettevõtja	U.S. Invest AS
Riik, kus kontserni emaeettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	364 198	0	1 294 179
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	235 831	0	0

2014	Ostud	Müügid	Saadud laenud
Emaettevõtja	0	0	658 213
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 882	0	0
2013	Ostud	Müügid	Saadud laenud
Emaettevõtja	0	0	1 237 514
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 100	0	0

Alates 2013. aasta detsembrist on Ahtrimaa OÜ A3 Arenduse OÜ osade uus ainuomanik.

Kohustused emaeettevõtjale (Ahtrimaa OÜ-le) summas 364 tuhat (2013 a. 1 294 tuhat) eurot koosnevad võetud laenust summas 331 tuhat (2013 a. 1 289 tuhat) eurot (vt. Lisa 6) ja laenult arvestatud intressidest 33 tuhat (2013 a. 5 tuhat) eurot (vt. Lisa 7). Intresse emaeettevõtelt saadud laenult arvestati summas 52 tuhat (2013 a. 5 tuhat) eurot (vt. lisa 14).

Kohustused teistele samasse kontserni kuuluvatele ettevõtetele summas 236 tuhat (2013 a. 0) eurot koosnevad kontsernikontolt arvestatud intressikohustusest summas 2 tuhat (2013 a. 0) eurot (vt. Lisa 7), kontsernikonto saldost summas 205 tuhat (2013 a. 0) eurot (vt. Lisa 6) ja muust lühiajalisest kohustusest summas 29 tuhat (2013 a. 0) eurot. Juhtimisteenus osteti sisse summas 24 tuhat (2013 a. 1) eurot (vt. Lisa 11) ja intressikulu kontsernikontolt arvestati summas 2 tuhat (2013 a. 0) eurot (vt. Lisa 14).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.06.2015

A3 Arendus OÜ (registrikood: 10991428) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN ÜHTEGI	Juhatuse liige	22.06.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

A3 Arendus OÜ osanikele

Oleme auditeerinud A3 Arendus OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 16, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeauditori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeauditor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditi protseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkus(te)ga auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse avaldamise alus

Ettevõtte kajastab kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Seisuga 31. detsember 2014 on ettevõtte bilansis kajastatud kinnisvarainvesteering õiglases väärtuses summas 12 087 tuhat eurot. Ettevõtte juhtkond soovis kasutada kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kinnisvaraekspertide eksperthinnangut, kuid ekspert leidis, et tänases turusituatsioonis ja sobivate võrdlustehingute puudumise tõttu ei ole võimalik vara hinnata standardis käsitletud nõuetele vastavalt. Meil ei olnud võimalik ka muude auditi protseduuride abil saada sõltumatut kinnistat bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu õiglasele väärtusele. Seetõttu ei olnud meil võimalik hinnata, kas oleks vaja olnud korrigeerida kinnisvarainvesteeringu väärtust seisuga 31. detsember 2014 ning siis lõppenud aruandeperioodi muid äritulusid/kulusid. Meie auditi aramus seisuga 31. detsember 2013 koostatud raamatupidamise aastaaruande kohta sisaldas sarnast märkust.

Märkusega aramus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt A3 Arendus OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et A3 Arendus OÜ lühiajalised kohustused ületavad 31. detsember 2014 seisuga oluliselt ettevõtte käibevarasid. See asjaolu viitab ebakindlusele ettevõtte tegevuse jätkuvuse suhtes. Raamatupidamise aastaaruande lisas 6 on selgitatud asjaolusid, millest lähtuvalt on juhatus hinnanud, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev. Meie aramus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Taivo Epner

Vandeauditori number 167

KPMG Baltics OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn

29.06.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

A3 Arendus OÜ (registrikood: 10991428) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAIVO EPNER	Vandeaudiitor	29.06.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-23 830 952
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-562 295
Kokku	-24 393 247
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-24 363 247
Kokku	-24 363 247

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-23 830 952
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-562 295
Kokku	-24 393 247
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-24 393 247
Kokku	-24 393 247

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	41752	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6264200
E-posti aadress	info@usrealestate.eu